



14.5.2018

Meri-Lapin ympäristöpalvelut
Rakennusvalvonta
Suensaarenkatu 4
95400 Tornio

Lausuntopyyntö 5.4.2018

Poikkeamislupahakemus Tornion Yhteislyseon lukion muuttamiseksi hotelli- ja ravintolakäyttöön Tornion kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 12 tontille 1.

Meri-Lapin ympäristöpalvelut on pyytänyt Lapin ELY-keskuksen lausuntoa poikkeamislupahakemukseen, joka koskee Tornion yhteislyseon lukion muuttamista hotelli- ja ravintolakäyttöön Tornion kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 12 tontille 1. Entinen Tornion Yhteislyseon lukio sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaaksi ympäristöksi määritellyllä kortteli-alueella ja rakennuksen eteläinen siipi (alun perin entinen venäläinen kasarmi) on määritetty maakunnallisesti tai paikallisesti erittäin arvokkaaksi rakennukseksi.

Lausuntopyynnön liitteenä Lapin ELY-keskukselle on toimitettu poikkeamishakemus, suunnitelmat, asemakaavaote, yleiskaavaote, asema-kaavamääräykset ja yleiskaavamääräykset.

Perustiedot

Länsi-Lapin maakuntakaavassa, joka on saanut lainvoiman 11.9.2015 alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä osoitetaan keskusta hakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

Tornion yleiskaavassa 2021 (hyväksytty 14.12.2009) alue on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/v). Kaavamääräyksen mukaan alueen arvokas kulttuuriympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja uudet rakennuspaikat tulee sovittaa kaupunki- tai kyläympäristöön siten, että ne mittakaavaltaan ja sijoittelultaan täydentävät olemassa olevaa arvokasta kaupunki- tai kyläympäristöä. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunki- tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Alueella ei myöskään saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden laaja-alaista uudishakkuuta alle 3 ha:n metsäsaarekkeissa tai istuttamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:ssä mainittua maisematyölupaa. Alueen arvokas kulttuuriympäristö tulee säilyttää.

Asemakaavassa (hyväksytty 17.9.2013) alue on yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Johtopäätös

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaisesti valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoit-

teet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta. Maakunnan suunnittelussa ja alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 139 § mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Rakennuksen kunnossapidosta on mainittu MRL:n 166 § siten, että rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § 2 momentin mukaan kunta ei saa myöntää poikkeusta, jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kuntoarvion tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä ja 118 §:ssä esitetyt velvoitteet ottaa rakennusten muutos- ja korjaustöissä huomioon rakennuksen ominaispiirteet ja siten myös historiallisen rakennuskannan säilyttävän korjaamisen periaatteet. Mikäli arviota käytetään purkamisluvan perusteena, tulee sen olla riittävän laaja ja objektiivinen. Kuntotarkastuksesta tulee käydä ilmi kuinka tarkasti rakennuksen kuntoa on voitu selvittää eli onko käytettävissä ollut riittävästi tietoa johtopäätösten tekemistä varten. Kuntoarviossa tulee selostaa muun muassa nykytilan kuvaus, korjaustoimenpiteet, suositeltavat kuntotutkimukset sekä rakennuksen korjauskelvottomuus ja sen määrittäminen.

ELY-keskus toteaa, että käyttötarkoituksen muutos on sinänsä rakennuksen uusiokäytön kannalta perusteltua edellytyksellä, että asiassa otetaan huomioon tässä lausunnossa esitetyt johtopäätökset.

Lisäksi ELY-keskus katsoo, että muutosta koskevat suunnitelmat tulee saattaa Museoviraston hyväksyttäväksi.

Alueidenkäyttöyksikön päällikkö



Kaija Pekkala

Tarkastaja



Riku Tapio

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY